

0- 794832

На правах рукописи

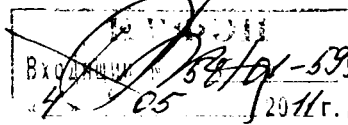
ЛЕЩЕВ СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

**УПРАВЛЕНИЕ
РАЗВИТИЕМ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ
В РЕГИОНЕ РОССИЙСКОГО СЕВЕРА
(на примере Архангельской области)**

Специальность: 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством
(региональная экономика)»

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Москва – 2011



Работа выполнена на кафедре региональной экономики и управления Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования - «Всероссийский заочный финансово-экономический институт».

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор
Сметанин Альберт Васильевич

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор
Грибов Владимир Дмитриевич

кандидат экономических наук, доцент
Игнатущенко Николай Андреевич

Ведущая организация: ФГАОУ ВПО «Северный (Арктический)
федеральный университет им. М.В. Ломоносова»

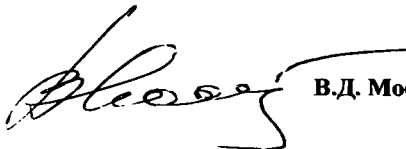
Защита состоится «18» мая 2011 г. в 12 часов в аудитории А-200 на заседании диссертационного совета Д 212.040.02 ГОУ ВПО – «Всероссийский заочный финансово-экономический институт» по адресу: 123995, г. Москва, ул. Олеко Дундича, д. 23.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУ ВПО – «Всероссийский заочный финансово-экономический институт».

Автореферат разослан «18» мая 2011



Ученый секретарь
диссертационного совета
к.э.н., доцент



В.Д. Мостова

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования состоит в том, что жилищно-коммунальная сфера – это многоотраслевой комплекс, в котором пересекаются социально-экономические, организационно-технические вопросы, связанные с жилищно-коммунальным обслуживанием населения северных регионов.

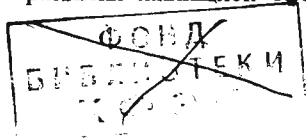
Приоритетность развития жилищной сферы в региональной социальной инфраструктуре обусловлена, прежде всего, тем, что важнейшей потребностью общества является жилье, воспроизводство которого стимулирует развитие других инфраструктурных элементов, способствует формированию соответствующего уровня жизни всех слоев населения.

На состоявшемся в ноябре 2010 года Госсовете Президент Российской Федерации Д. А. Медведев заявил об опасности, надвигающейся со стороны коммунального хозяйства, где более 60% основных фондов отслужили свой срок. «Если сейчас этим не заняться, через 5-7 лет наступит катастрофа», – считает Президент*.

Формирование комфортных жилищных условий в северных регионах России на фоне развернувшегося экономического кризиса, а также конкуренции за квалифицированные рабочие кадры и интеллектуальный капитал, наряду с другими социальными факторами, имеет решающее значение для развития Архангельского региона.

Действующие методы управления жилищной сферой не способствуют привлечению трудящихся в северный район и формированию устойчивого контингента трудовых ресурсов. Так, Архангельская область утратила свою привлекательность для жизни и трудовой деятельности. Здесь существенно понизился уровень и качество жизни людей, более интенсивным стал процесс старения населения, сокращается в нем доля молодежи, продолжается отток квалифицированных кадров. В управлении жилищной сферой северного региона используются унифицированные для всей страны показатели и индикаторы жилищного и коммунального обеспечения, хотя очевидно, что необходимо использовать особые индикаторы развития жилищной сферы в

* Сайт Президента РФ.



северном регионе, потому что социально-экономические функции жилья здесь существенно иные.

Важное значение имеет формирование рынка доступного жилья, являющегося одним из приоритетных национальных проектов.

Реализуя его, государство стремится стимулировать одновременно спрос и предложение на рынке жилья, при этом повысить платежеспособность населения предполагается путем развития институтов долгосрочного ипотечного кредитования для приобретения жилья.

Архангельская область отличается суровым и неустойчивым климатом. Здесь прохладное лето и продолжительная зима, в год выпадает 300-500 мм. осадков, на севере области – вечная мерзлота, на территории области распространены тундрово-глеевые и тундрово-болотные почвы.

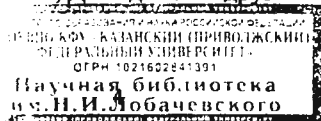
В отличие от регионов Центральной части России, зимние условия в Архангельской области продолжаются не 5-6, а почти 9 месяцев. В этих условиях приоритетным является теплоснабжение домов, более сложные условия строительства и ряда коммунальных услуг.

Масштабы и серьезность перечисленных проблем вызвали необходимость исследования региональных особенностей развития жилищной сферы, роли в этом деле органов местного самоуправления с учетом территориальных особенностей, проведения анализа формирования спроса и предложения на рынке жилья, определения стратегии инвестиционно-инновационного развития.

Степень разработанности темы. Отечественные и зарубежные ученые внесли определенный вклад в исследование жилищной проблемы.

На формирование авторской концепции существенное влияние оказали работы Б. Кузика, Ю. Яковца, С. Глазьева, В. Горегляда, В. Жилиной, В. Ивантера, Д. Львова, Д. Сорокина, О. Ульяновой и многих других отечественных ученых.

Теоретические основы развития социальной сферы за рубежом автором рассмотрены в работах ряда зарубежных ученых. Среди них: Т. Веблен, О. Конт, Р. Коуз, Д. Норт, Т. Парсонс, Д. Ходжсон и другие.



Однако, несмотря на значительное количество публикаций, посвященных социальной инфраструктуре и ее приоритетной составляющей – региональной жилищной сфере, программно-целевое планирование и стратегическое управление этой проблемой, с учетом особенностей северных регионов России, еще изучены недостаточно.

Отмеченная теоретическая и практическая значимость роли и места жилищной сферы в региональной социальной инфраструктуре, а также недостаточная разработанность данной проблемы обусловили выбор темы диссертационного исследования.

Целью диссертационного исследования является решение важной народнохозяйственной задачи – научное обоснование направлений совершенствования управления развитием жилищной сферы на различных уровнях территориальной организации в северных районах России.

Реализация поставленной цели обусловила решение следующих задач:

- уточнить объективные предпосылки и условия формирования жилищной сферы в социальной инфраструктуре региона и на этой основе выработать систему показателей оценки качества жилищных условий населения;
- раскрыть современные тенденции в управлении жилищной сферой, дать оценку административным и экономическим методам государственного регулирования региональной жилищной сферы, выявить ключевую значимость программно-целевого планирования как основы управления ее развитием;
- проанализировать изменение динамики спроса и предложения, складывающихся на рынке жилья, выявить наиболее эффективные формы и методы привлечения инвестиционных ресурсов в жилищное строительство;
- оценить перспективу реализации стратегии развития жилищной сферы региона и обосновать приоритетность ее инвестиционно-инновационной направленности.

Объектом диссертационного исследования является система регулирования жилищных отношений в регионах Российского Севера и способы ее реализации в социальной инфраструктуре.

Предметом диссертационного исследования является социально-экономическое управление жилищной сферой региона, особенности ее воздействия на повышение качества жизни населения.

Теоретической и методологической основой исследования послужили труды классиков экономической теории, научные работы современных отечественных и зарубежных ученых-экономистов, посвященные теории и практике управления социальным развитием, проблемам социально-экономического развития северных регионов, вопросам взаимодействия федеральных, региональных и муниципальных структур в развитии жилищной сферы, а также законодательные и нормативные акты, положения, инструкции, статистические и информационные материалы.

Увеличение инвестиционных расходов на формирование нового социального стандарта связано с усложнением экономической системы, действием закона возвышения потребности в улучшении качества жилищных условий. Воспроизводство данной закономерности в регионах зависит от их доходов как экономических субъектов.

В ходе исследования применялись методы прогнозирования, экспертный, нормативный, экстраполяционный, системного анализа.

Научная новизна результатов исследования состоит в разработке комплексного подхода к процессу управления развитием жилищной сферы регионов Российского Севера, с выделением ее компонентов (экологический, социальный, экономический и культурный) и принципов функционирования (экологическая безопасность, социальная справедливость, экономическая эффективность).

В ходе исследования получены следующие результаты, содержащие элементы научной новизны:

– разработана система показателей оценки специфики и качества жилищных условий населения региона и его градостроительной политики с учетом природных, территориальных, экономических и других условий Российского Севера, позволяющая муниципальным образованиям оперативно и аргументировано принимать решения по реформированию ЖКХ. В

методологическом плане они соответствуют трем главным принципам: иметь преимущественно рыночный характер, быть последовательными и внутренне непротиворечивыми, носить системный комплексный характер;

- выделены основные сегменты регионального рынка жилья Российского Севера на основе группировки граждан по уровню дохода, позволяющие разграничить формы и методы государственного регулирования;

- определены основные направления домостроения (каркасное и панельное) обеспечивающие ускоренное строительство высокoeкономичных и долговечных домов, размещаемых в небольших городах, поселках и сельской местности региона Российского Севера, разработана методика расчета их экономической эффективности для муниципальных образований;

- сформирована система показателей оценки качества жилищных условий граждан, которая базируется на современных требованиях СНиП и позволяет повысить эффективность государственного инвестирования;

- определены ключевые составляющие стратегии инвестиционно-инновационного развития жилищной сферы северного региона (интеграционная, воспроизводственная, стимулирующая мобильность трудовых ресурсов, сглаживающая социальные конфликты), выявлены противоречия в реализации государственных целевых программ и предложены методы их устранения;

- внесены предложения по комплексу мер, позволяющих повысить эффективность и ответственность органов местного самоуправления в руководстве жилищной сферой с учетом региональных условий и ресурсов, обеспечивающих строительному комплексу сбалансированность и конкретные направления развития, адекватные требованиям конкурентной среды;

- предложена концепция инвестиционно-инновационного развития жилищной сферы регионов Российского Севера, даны конкретные рекомендации, касающиеся достижения соответствия инновационного потенциала жилищной сферы и инвестиционной активности экономических субъектов региона.

Соответствие темы диссертации Паспорту научной специальности.

Работа проведена в рамках специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством: региональная экономика». Паспортов специальностей ВАК (экономические науки): подпункта 5.16 «Управление экономикой региона на национальном, региональном и муниципальном уровнях, функции и механизм управления, разработка, методическое обоснование, анализ, оценка эффективности организационных схем и механизмов управления».

Практическое значение и апробация работы.

Теоретические обобщения и практические рекомендации, содержащиеся в работе, ориентированы на повышение эффективности управления жилищной системой региона.

Материалы диссертационного исследования, предложенные рекомендации автора использованы администрацией Архангельской области при разработке долгосрочной целевой программы «Градостроительное развитие Архангельской области на 2009-2012 гг.», долгосрочной целевой программы «Развитие массового жилищного строительства в Архангельской области на 2009-2012 гг.», региональной комплексной программы «Модернизация и реформирование жилищно-коммунального хозяйства до 2020 года».

Основные выводы и предложения были доложены в форме докладов на научно-практических конференциях в Поморском государственном университете, Архангельском филиале Всероссийского заочного финансово-экономического института.

Результаты исследования могут быть использованы в других регионах, а также в процессе преподавания таких дисциплин, как «Государственное регулирование экономики», «Региональная экономика», «Государственное и муниципальное управление», «Стратегический менеджмент».

Публикации. Основные результаты исследования опубликованы в 4 печатных работах общим объемом 2,57 п.л., в том числе три из них – в изданиях, рекомендованных ВАК РФ.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

В первой главе «Теоретические основы жилищной политики в регионе» исследованы методологические положения, роль и место жилищной системы в региональной социальной инфраструктуре.

Жилищная политика является неотъемлемой частью социальной политики, которая проводится государством с использованием определяемых при ее формировании различных, но взаимосвязанных механизмов.

К основным механизмам социальной, а значит и жилищной политики, относятся законодательная и нормативная база, финансовый механизм, налоговые рычаги и стимулы, административные решения, а также политические методы.

Качество жилищных условий, а также уровень доступности жилья, которые удовлетворяли бы потребностям и платежеспособному спросу населения, являются ключевыми факторами развития человека, а также в значительной степени определяют мотивацию экономического поведения людей.

Приоритетность жилищной политики в региональной социальной инфраструктуре обусловлена тем, что важнейшей потребностью общества является потребность в жилье, воспроизводство которой стимулирует развитие других инфраструктурных элементов, способствует формированию соответствующего уровня качества жизни.

Жилищная политика является составной частью социально-экономической политики государства и подразумевает план действий, описывающий цели и средства достижения жилищной системой нового качества условий проживания.

В процессе перехода к рыночной экономике, роль государства в жилищной сфере претерпела существенные изменения: государство перестало быть основным заказчиком на строительство объектов жилищного фонда и главным субъектом предложения жилья. В условиях рыночной экономики государство выполняет роль регулятора деятельности всех участников жилищного сектора экономики, формирует ее профиль за счет создания и обеспечения выполнения основных правил деятельности, а также разрабатывает и реализует государственные целевые программы.

Государственное регулирование рынка жилья способствует активизации выполняемых им функций: ценообразующей, регулирующей, информационной, стимулирующей, инвестиционной.

В качестве основных задач государства в условиях перехода к рыночной экономике следует выделить:

– смещение приоритетов в деятельности государства в жилищной сфере: от предоставления заданных объемов жилищного фонда – к нормативному регулированию рынка жилья, а также разработке и внедрению программных методов стимулирования инвестиционной деятельности в жилищной сфере;

– разработка программ субсидирования приобретения жилья для обеспечения жильем категорий населения, которые вследствие низкого уровня доходов, не в состоянии самостоятельно приобретать или снимать объекты жилищной недвижимости на рыночных условиях.

Жилищная сфера региона имеет организационную структуру, которая представлена в виде целевого, функционального, управленческого и финансового блоков, тесная связь между которыми способствует переходу на траекторию ее инвестиционно-инновационного развития.

Функционирование жилищной сферы региона основывается на изучении процесса условий и ресурсов, структуры и результатов воздействия инвестиционно-инновационных факторов. Региональные условия и ресурсы входят в ее экологическую, экономическую и культурную подсистемы (табл. 1).

Таблица 1

Региональные условия и ресурсы жилищной системы региона

экологические	социальные	экономические	культурные
природно-климатические условия; обеспеченность природными ресурсами и интенсивность их использования.	количественный и качественный состав проживающего на территории населения; его структура; доля городского и сельского населения; стратификация общества; доминирование института собственности; социальный стандарт.	обеспеченность материальными, финансовыми, информационными ресурсами и интенсивность их использования; специализация региональной экономики; наличие материального и инновационного производства; доходы экономических субъектов.	этнокультурные, конфессиональные и социальные особенности местного сообщества; экономическая культура; экологическая культура; корпоративная культура.

Национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», Федеральная целевая программа «Жилище» и документы, принятые в их развитие, формируют государственную политику поддержки развития жилищного сектора и повышения уровня обеспеченности населения жильем через увеличение объемов строительства жилья и необходимой коммунальной инфраструктурой.

Жилищную сферу региона можно определить как совокупность взаимосвязанных и скоординированных подсистем и элементов, функционирующих в определенном региональном пространстве и обеспечивающих расширенное воспроизводство социально значимой потребности в жилье за счет инвестиций в инновационное обновление жилого фонда и диверсификацию жилищных услуг.

Сущность жилищной сферы региона характеризует ее функции (обеспечивающую жилищными условиями; интеграционную; воспроизводственную; инновационную; инвестиционную; стимулирующую мобильность трудовых ресурсов; сглаживающую социальные конфликты), которые реализуют экономические субъекты (региональные органы власти, предприятия, граждане) с различной степенью эффективности, что объясняет асимметрию развития этого элемента социальной инфраструктуры.

Проблема развития жилищной сферы требует четкой координации всех других сфер деятельности человека. Узкоотраслевой подход к этой проблеме приводит к серьезным негативным последствиям. В связи с этим, требуется использование программно-целевого метода, базирующегося на межведомственной и междисциплинарной интеграции.

В диссертации, развитие жилищной сферы, представлено в виде баланса взаимодействующих ее экологической, социальной, экономической и культурной подсистем, каждая из которых реализует соответствующий принцип – экологической безопасности, социальной справедливости, экономической эффективности и культурной легитимности.

Достижение баланса подсистем на новом качественном уровне осуществляется благодаря гибкости, которая отражает адаптивность жилищной

системы региона к закономерным изменениям макроэкономической среды и объясняет ее асимметричное развитие.

Программно-целевой метод, построенный на реалистичных, научно-обоснованных принципах является целеполагающим элементом социально-экономического развития. Основные целевые программы и постановления администрации Архангельской области направлены на решение задач увеличения объемов жилищного строительства, создания эффективных и устойчивых организационных и финансовых механизмов развития многоэтажного, малоэтажного и индивидуального жилищного строительства, обеспечения коммунальной и инженерной инфраструктуры.

Программно-целевое планирование заключается в учете специфики различных хозяйственных уровней (включая региональный, муниципальный и местный) особенностей механизмов регулирования этой системы и приоритетности её социальной ориентации, что позволяет обеспечить качественную разработку и реализацию целевых программ;

Во второй главе «Социально-экономическая оценка жилищной проблемы в регионе» выполнен анализ развития жилищного фонда области, а также исследовано управление спросом и предложением на рынке жилья.

По количеству жилой площади на жителя, Архангельская область соответствует среднему по России показателю. Однако, доля ветхого и аварийного в регионе более чем в 2 раза выше, чем в среднем по Российской Федерации (по области, в настоящее время, составляет около 8,2%, по России – 3,2%). Ветхий и аварийный жилищный фонд имеется в 25 из 28 городов и районов Архангельской области.

По официальным данным, на начало 2010 года в Архангельской области не имели водопровода в городской местности 20,2%, в сельской – 85,4%, канализации – 14% и 65%, отопления – 9% и 45%, горячей воды – 21% и 77%, соответственно. Эти данные статистики характеризуют фактический уровень комфортности жилого фонда.

Таблица 2

Состояние жилищного фонда Архангельской области

Движение жилищного фонда	Общая площадь жилых помещений, тыс. кв. м.		
	Всего	Городская местность	Сельская местность
Наличие площади на начало 2009 года	30 137,4	20 641,5	9 495,9
Прибыло площади за год	287,3	188,3	99,0
из нее новое строительство	209,4	172,7	36,7
Выбыло площади за год	98,6	90,5	8,1
из нее: снесено по ветхости и аварийности	40,8	38,9	1,9
разрушено в результате стихийных бедствий	7,2	2,8	4,4
переведено в нежилые помещения	26,8	26,6	0,2
Наличие площади на конец года	30 326,1	20 739,3	9 586,8

Состояние жилищного фонда Архангельской области оценивается как неудовлетворительное. Имеющийся жилой фонд по своим качественным характеристикам не удовлетворяет потребности человека в жилье.

Значительная часть жилищного фонда имеет низкую степень благоустройства.

Целью программы «Развитие массового жилищного строительства в Архангельской области на 2009-2012 годы», разработанной с участием соискателя, является комплексное решение проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы, обеспечивающее доступность жилья для граждан, безопасные и комфортные условия проживания в нем. Реализация программы «Развитие массового жилищного строительства в Архангельской области на 2009-2012 годы» должна обеспечить увеличение ввода жилья для расселения граждан, проживающих в жилых помещениях, непригодных для проживания, до 60,6 тыс. кв. м., строительство (реконструкция) жилья под маневренный жилой фонд общей площадью 14 тыс. кв. м., строительство автомобильных дорог, обеспечивающих микрорайоны массовой малоэтажной и многоквартирной застройки, протяженностью не менее 15 км.

Основные цели, задачи и направления реформирования жилищно-коммунального комплекса Архангельской области представлены автором на Рис. 1.

Реформирование жилищно-коммунального хозяйства Архангельской области на 2002-2010 гг.



К главным проблемам, сдерживающим темпы роста предложения на рынке жилья относятся:

- трудности, связанные с получением необходимых согласований и разрешений на осуществление строительства;
- отсутствие достаточного количества земельных участков для строительства, обеспеченных инженерно-технической инфраструктурой.

По официальным данным, в России 284 281 многоквартирный дом ждет капитального ремонта. Перенос ремонта типового панельного 5-этажного дома на 3-4 года увеличивает затратность на 18-20%. Качество ремонта, да и вновь возводимого жилья никем должным образом не контролируется.

Всероссийский фонд поддержки реформирования ЖКХ действует как посредник по распределению финансовых ресурсов между регионами и федеральным правительством. Эти средства можно было бы напрямую отправлять в регионы. Но фонд следит за тем, чтобы региону деньги выделялись при активном создании ТСЖ в жилых домах этого субъекта. Фонд ничего не решает относительно качества ремонта, не контролирует использование средств. Этим занимаются местные органы власти.

В базовом законе – Жилищном кодексе – не прописана финансовая ответственность управляющей организации за непредоставленные услуги.

Рост цен на недвижимость обусловлен, в значительной мере, недостаточным развитием ипотеки.

Индекс доступности жилья показывает, что значительный рост цен за последние годы, практически делает его недоступным даже среднему классу, не говоря о социально незащищенных слоях.

Для того чтобы наиболее эффективно решить проблемы доступности ипотеки целесообразно:

- снизить годовую процентную ставку до 8-10%;
- увеличить сроки кредитования до 15-20 лет;
- максимально упростить процедуру ипотечного кредитования, сократить сроки принятия решения, а также уменьшить «стартовый капитал», необходимый для получения кредита.

По данным государственного агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), рефинансирование через АИЖК осуществляется следующим образом.

Таблица 3

**Параметры ипотечных кредитов, рефинансированных АИЖК
по состоянию на 1 января 2009 года**

Средний возраст заемщика, лет	35,0
Средний совокупный доход заемщика, тыс. руб.	22,4
Ежемесячный совокупный доход семьи заемщика, тыс. руб.	43,0
Средний размер ипотечного кредита, млн. руб.	1,0
Средняя площадь приобретаемого жилья, кв. м.	51,0
Средневзвешенная процентная ставка, %	12,7
Средневзвешенный срок кредитования, мес.	196,0

Кроме ипотеки следует применять и другие виды кредитования. Один из таких видов – система стройсбережений. В мировой практике целевые жилищные накопления осуществляются в специализированных сберегательных институтах – строительно-сберегательных кассах (ССК). Их следует рассматривать как некоммерческие организации, осуществляющие предварительное накопление сбережений граждан, для того, чтобы в итоге оказать им помощь в приобретении жилья, в том числе и через ипотеку. В Архангельской области есть альтернатива ипотеке. При ОАО «Архангельскгражданреконструкция» успешно функционирует жилищно-накопительный кооператив.

Мировая практика свидетельствует об эффективности и целесообразности развития кооперативного движения в строительстве жилья.

В целях минимизации влияния кризисных явлений и негативных последствий в строительстве жилья в Архангельской области предприняты определенные действия. Осуществляется еженедельный мониторинг, благодаря которому выявляются негативные процессы в строительных организациях и оказывается им возможная помощь. При этом ведется учет цен, объемов и

номенклатуры услуг, финансового положения, занятости работающих, количества безработных. Ведется работа по организации предприятиями строительного комплекса общественных работ. Организовано постоянное взаимодействие с органами местного самоуправления по обеспечению стабильности строительной отрасли. Основная цель проводимых мероприятий – выявление резервов и возможностей преодоления кризисных явлений в жилищной сфере региона, определение оптимальных путей и направлений ускоренного жилищного строительства.

В третьей главе «Приоритетные направления ускорения реализации и повышения эффективности жилищной системы региона» проведено обоснование авторской концепции и стратегии инвестиционно-инновационного развития региональной жилищной системы.

Важнейшим условием, определяющим перспективы развития жилищных процессов, является наличие и взаимоувязка экономической, территориальной, региональной и жилищной политик, уточняемых и закрепляемых стратегическими планами развития региона.

В работе показано, что ускоренный переход к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы на современном этапе связан с региональной доминантой реализации жилищной политики, актуализирующей необходимость формирования инвестиционно-инновационной стратегии реализации жилищной политики по всем территориальным уровням.

Выход области на качественно новый экономический уровень развития возможен лишь при условии инновационных подходов к использованию производственного потенциала и естественных конкурентных преимуществ, масштабного повышения инвестиционной активности роста объемов капитальных вложений в строительство, реконструкцию и техническое перевооружение существующих фондов с опережающим развитием производственного потенциала предприятий стройиндустрии и их материально-технической базы.

Арсенал конкретных механизмов и инструментов инвестиционной политики в жилищной сфере должен включать совокупность научно-обоснованных методов и отработанных механизмов взаимодействия. В методологическом

плане они должны соответствовать трем главным принципам: иметь преимущественно рыночный характер; быть последовательными и внутренне непротиворечивыми; носить системный комплексный характер.

Предлагается концепция инвестиционно-инновационного развития жилищной сферы региона нацеленная на достижение соответствия инновационного потенциала жилищной сферы и инвестиционной активности экономических субъектов региона. Она предусматривает:

- сбалансирование принципов жилищной сферы региона (социальной справедливости, экологической безопасности, экономической эффективности, культурной легитимности) с рыночными принципами;
- улучшение качества жилищных условий граждан;
- формирование инвестиционного рынка и его ядра – рынка инноваций и высоких технологий;
- инвестирование реконструкции жилищного фонда как технологической новации воспроизводства основного капитала;
- рациональное использование материальных, финансовых, трудовых региональных ресурсов.

В современных условиях проблема выбора приоритетных направлений стратегического развития субъектов Российской Федерации является одной из важнейших государственных задач, решение которой обусловлено высокой степенью сложности определения долгосрочных тенденций социально-экономического развития, ограниченностью финансовых, информационных и организационных возможностей.

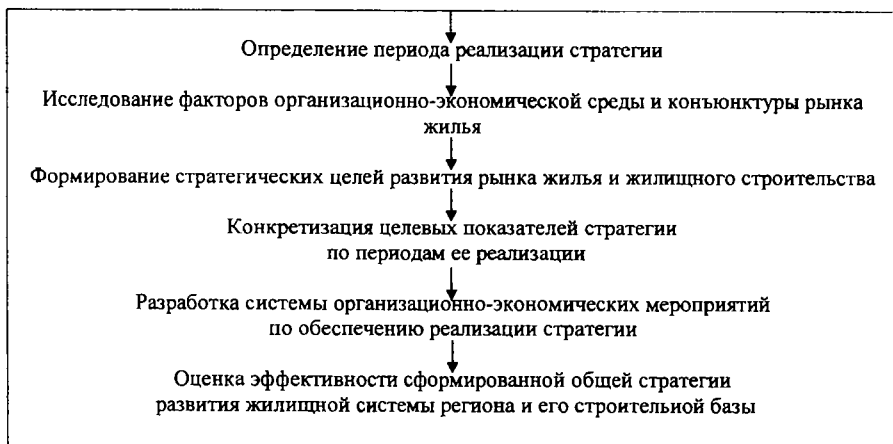
Стратегия реализации жилищной политики регионов Российского Севера отличается диалектическим подходом к познанию региональных процессов, комплексным использованием методов планирования территориального обустройства, межрегиональной интеграции в условиях возрастающей мобильности населения и созданием системы показателей мониторинга реализации жилищной политики.

Стратегия развития жилищного строительства, как стратегия преобразований в социальной сфере, представляет собой ориентацию на полное и первоочередное использование качественных факторов развития

человеческого капитала. В диссертации, автором обоснована необходимость, в контексте стратегии инвестиционно-инновационного развития жилищной сферы региона, дополнить национальный проект «Доступное и комфортное жилье» разделом о стратегии РФ в решении проблем жилищной сферы в высокоширотной части страны, где определить показатели доступности жилья для всех категорий населения северных регионов России, а также показатели потребности в государственном и муниципальном жилье социального найма, предоставляемого бесплатно и частичным субсидированием. Обращение к качественной стороне деятельности обуславливает необходимость осуществления инновационных преобразований, как в области материально-технической базы строительства, так и во всех звеньях управления жилищной сферой. Отдавая предпочтение программно-целевому подходу, при формировании стратегии нами рекомендована следующая последовательность действий (рис. 2).

Рисунок 2

**Последовательность формирования стратегии развития
жилищной системы региона**



Главной целью стратегии является повышение благосостояния населения региона. Стратегия должна обеспечить формирование достаточного объема собственных ресурсов и высокорентабельное использование собственного капитала. В качестве целевых стратегических нормативов могут выступать:

- коэффициент рентабельности капитала;
- предельный уровень предпринимательского риска;
- минимальный уровень денежных средств, обеспечивающих платежеспособность населения и администрации области.

Оценка эффективности общей стратегии развития жилищной сферы региона проводится по следующим критериям:

- последовательность осуществления стратегии;
- согласованность стратегии с социально-экономическим развитием региона;
- осуществимость стратегии;
- приемлемость уровня риска.

Практической основой формирования стратегии развития жилищной сферы региона, является комплексное исследование рынка жилья, включающее:

- изучение потребностей рынка;
- определение уровня конкурентоспособности строительного производства;
- анализ рыночной сегментации и выявление сегментов рынка, соответствующих интересам населения;
- изучение предпринимательской структуры рынка жилья, исследование его конкурентных преимуществ и слабостей;
- изучение социально-психологических особенностей и мотивации покупателей жилья.

Стратегия Архангельской области до 2030 года разработана с учетом концепции социально-экономического развития Российской Федерации до 2020 года и ряда других федеральных документов.

При проведении стратегического анализа социальной сферы и экономики региона выявлены ключевые проблемы, оказывающие наиболее негативное влияние на качество жизни населения.

Главная стратегическая цель Архангельской области – обеспечение высокого уровня благосостояния населения и стандартов качества жизни.

Инвестиции в экономику области в среднем ежегодно с 2009 по 2030 годы должны составлять 47 млрд. рублей, что в 3,4 раза больше показателя за 2006 год.

Автором, в результате социологических исследований, определены (с учетом специфики социально-экономического развития Архангельской

области) города и районы, поселки, где целесообразно развивать каркасно-панельное домостроение, стоимость которого значительно дешевле кирпичного и железобетонного.

Каркасно-панельное домостроение вполне оправдывает себя (деревянные одно- и двухэтажные, с 5 степенью огнестойкости). При этом, приоритетом является система теплоснабжения (зимние условия почти 9 месяцев).

Каркасно-панельное домостроение – одна из наиболее теплосберегающих технологий (расходы на отопление и горячее водоснабжение в пересчете на 1 кв. м. в каркасных домах в 9 раз ниже нормативной стоимости расходов в многоэтажных каменных домах). При этом обеспечивается высокая скорость производства. Изготовление одного комплекта дома площадью 120 м. кв. занимает 2 дня. Каркасно-панельный дом имеет 90% заводскую готовность, что позволяет устанавливать сроки монтажа на площадке 5-10 дней.

Администрацией области одобрено предложение соискателя о широком применении итальянской технологии строительства каркасных (деревянных) домов, стойких к огню и сейсмической активности с учетом современных энергосберегающих технологий (опыт автономной провинции Тренто – с ним лично ознакомился соискатель). Реализация этого предложения позволит строить экономичные, быстровозводимые, долговечные дома для населения области.

Администрация области концентрирует усилия на трех наиболее проблемных областях, по которым регион значительно уступает другим регионам России: решение проблемы ветхого жилья; реформа жилищно-коммунальной инфраструктуры; улучшение здоровья жителей области.

Научно обоснованное определение базовых стратегий развития, сформированных на основе системного подхода к управлению, который обеспечивает строительному комплексу сбалансированность и общее направление развития, адекватное требованиям конкурентной среды, следует считать основным условием дальнейшего повышения эффективности жилищного строительства.

Значительная часть жилищного фонда имеет низкую степень благоустройства.

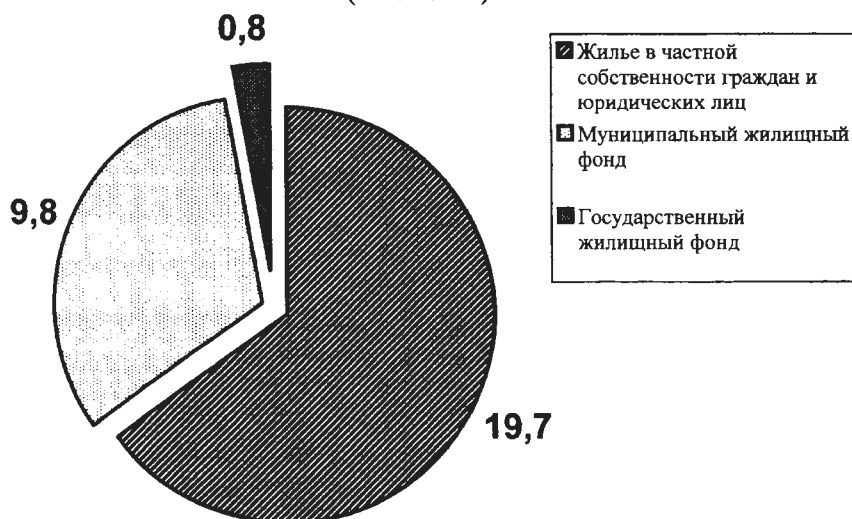
Таблица 4

Жилищный фонд Архангельской области по степени благоустройства

Общая площадь жилых помещений	Оборудовано						
	водопроводом	водоотведением	отоплением	ваннами (душем)	газом	ГВС	напольными электроплитами
Всего, в % к итогу	59,2	56,9	60,5	52,8	55,6	52,3	10,2
из нее:							
городская местность	79,8	77,0	80,1	72,4	70,9	72,8	13,6
сельская местность	14,6	13,5	18,3	10,3	22,6	8,0	2,9

Жилфонд Архангельской области. Общая площадь – 30,3 млн. кв. м.

Рисунок 3

Структура жилого фонда
(млн. кв. м.)

Одной из важнейших задач стратегии области является быстрое и значительное улучшение уровня благоустройства по всем важнейшим направлениям, дальнейшее совершенствование структуры жилого фонда.

Особенность регионального развития состоит в применении методов, макро- и микроинструментов согласования федеральных и региональных приоритетов, в частности – улучшение качества жилищных условий как важного компонента качества жизни граждан.

По результатам деятельности жилищно-коммунального хозяйства региона судят не только об уровне развития территории, но и об отношении власти к гражданам, поэтому вопрос создания комфортных условий проживания для населения является первоочередным.

Как и в целом по России, жилищная проблема весьма остро стоит в Архангельской области. Ее ускоренное решение является одним из главных приоритетов социальной политики, важнейшим условием повышения уровня и качества жизни населения.

**Основное содержание диссертации отражено в следующих публикациях:
В журналах, рекомендованных ВАК РФ:**

1. Лещев С.В. Инновационная стратегия развития региональной жилищной политики. – М.: ж. Сегодня и завтра российской экономики, 2010 г., № 34. - 0,65 п.л.
2. Лещев С.В. Социально-экономическое развитие жилищной системы региона. – М.: ж. Сегодня и завтра российской экономики, 2010 г., № 35. - 0,4 п.л.
3. Лещев С.В. Состояние и особенности социально-экономического развития жилищной системы региона. – М.: ж. Сегодня и завтра российской экономики, 2010 г., № 35. - 0,45 п.л.

В прочих научных изданиях:

4. Лещев С.В. Пути повышения эффективности жилищной системы Архангельской области. - Архангельск: Издательский центр СГМУ, 2009 г. - 1,07 п.л.

ЛР ИД № 00009 от 25.08.99 г.

Подписано в печать 15.04.2011. Формат 60×90 ¹/₁₆.
Бумага офсетная. Гарнитура Times New Roman Сут.
Усл. печ. л. 1,0. Тираж 100 экз. Заказ № 2243.

Отпечатано в редакционно-издательском отделе
Всероссийского заочного
финансово-экономического института (ВЗФЭИ)
с оригинал-макета заказчика.
Олеко Дундича, 23, Москва, Г-96, ГСП-5, 123995

